



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»



УТВЕРЖДАЮ:

Директор института/

О.С. Логунова

2018 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ

Направление подготовки
08.03.01 Строительство

Профиль подготовки
Экспертиза и управление недвижимостью

Уровень высшего образования – бакалавриат

Программа подготовки – академический бакалавриат


Форма обучения
очная

Институт	строительства, архитектуры и искусства
Кафедра	управления недвижимостью и инженерных систем
Курс	3
Семестр	6

Магнитогорск
2018 г.

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», утвержденного приказом МОиН РФ от 12 марта 2015 г. N 201


Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры управления недвижимостью и инженерных систем «11» сентября 2018 г., протокол № 2.

Зав. кафедрой УНиИС  /Г.В. Кобельков/

Рабочая программа одобрена методической комиссией института строительства, архитектуры и искусства «11» октября 2018 г., протокол № 1.

Председатель  /О.С. Логунова/

Рабочая программа составлена:
старший преподаватель каф. УНиИС

 /М.М. Суровцов/

Рецензент:
Директор ООО «Внешэкономсервис»,
к.т.н., доцент

 /Б.И. Губанов/

1 Цели освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка собственности в жилищно-коммунальной сфере» является овладение студентами необходимыми знаниями, умениями и навыками применения методов оценки недвижимости применительно к жилищно-коммунальной сфере.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы подготовки бакалавра

Дисциплина БЗ.В. ДВ.5.2 «Оценка собственности в жилищно-коммунальной сфере» входит в вариативную часть блока 1 образовательной программы по направлению подготовки «Строительство».

Согласно учебному плану, дисциплина читается в седьмом семестре на четвертом курсе.

Для изучения дисциплины необходимы знания (умения, навыки), сформированные в результате изучения таких дисциплин, как: «Воспроизводство объектов недвижимости», «Техническое обследование в эксплуатации объектов жилой недвижимости».

Знания (умения, навыки), полученные при изучении данной дисциплины, будут необходимы при изучении студентом следующих дисциплин: «Страхование в инвестиционно-строительном процессе и в сделках с недвижимостью», «Финансовый менеджмент в строительстве», прохождении производственной практики, а также при итоговой государственной аттестации.

3 Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины и планируемые результаты обучения

В результате освоения дисциплины «Оценка собственности в жилищно-коммунальной сфере» обучающийся должен обладать следующими компетенциями:

Структурный элемент компетенции	Уровень освоения компетенций		
	Пороговый уровень	Средний уровень	Высокий уровень
ПСК-3 - знание основ ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, способность разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйств			
Знать	цели и задачи проведения оценки зданий, сооружений, инженерных систем и оборудования, классификацию принципов и подходов к оценке собственности	законодательные и нормативные положения по оценке недвижимости	современные требования к отчетам оценке недвижимости
Уметь:	самостоятельно изучать техническую документацию, использовать стандартные и новые требования по	самостоятельно работать с нормативной, справочной, научнотехнической и экономической литературой, читать рабочую	решать прикладные задачи оценки всех видов собственности, обрабатывать результаты, полученные

Структурный элемент компетенции	Уровень освоения компетенций		
	Пороговый уровень	Средний уровень	Высокий уровень
	оценке недвижимости	документацию	различными подходами оценки
Владеть:	навыками сбора необходимой информации, основными методами обработки данных	навыками определения и организации этапов проведения оценки недвижимости	навыками составления отчета по оценке объекта недвижимости
ПСК-4 - способность к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства			
Знать	научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства	организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности с целью повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства	особенности проведения предварительного технико-экономического обоснования имеющихся и предлагаемых проектных решений
Уметь:	самостоятельно работать с нормативной, справочной, научно-технической и экономической литературой	применять на практике основные методы повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства	проводить анализ применения тех или иных методов для повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства
Владеть:	навыками работы с профессиональными пакетами по оценке недвижимости	специальной терминологией, соответствующей предмету изучения в рамках дисциплины, нормативной, методической и технологической базой расчета различных видов стоимости активов по форме и содержанию	способностью составлять отчеты по выполненным работам

4 Структура и содержание дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 часа:

- аудиторная работа – 36 часов;
- самостоятельная работа – 36 часов;
- подготовка к экзамену 36 часов.

Раздел/тема дисциплины	Семестр	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)	Формы текущего и промежуточного контроля успевае-

		лекции	практические занятия	самостоятельная работа	МОДУЛИ
Тема 1. Основные понятия оценки собственности и цели оценки. Виды стоимости, определяемые при оценке собственности. Основные принципы оценки собственности.	7	2	2/2И1	4	Входной контроль
Тема 2. Информационные ресурсы в области оценки собственности. Методы обработки данных, информационные ресурсы в области оценки недвижимости.	7	2	2/2И1	8	Фронтальный опрос. Реферат по информационным ресурсам в области оценки.
Тема 3. Доходный подход к оценке собственности.	7	3	2/1И1	6	Опорный конспект лекций, разбор конкретных ситуаций
Тема 4. Сравнительный подход к оценке собственности.	7	3	2/2И1	6	Опорный конспект лекций, разбор конкретных ситуаций
Тема 5. Затратный подход к оценке собственности.	7	4	2/1И1	6	Опорный конспект лекций, разбор конкретных ситуаций
Тема 6. Вывод итоговой величины стоимости собственности.	7	4	4/2И1	6	Опорный конспект лекций, разбор конкретных ситуаций
Итого по дисциплине		18	18/10И1	72 (36 часов на подготовку к экзамену)	Экзамен

И¹-занятия проводятся в интерактивной

5 Образовательные и информационные технологии

Для реализации предусмотренных видов учебной работы в качестве образовательных технологий в преподавании дисциплины «Оценка собственности в жилищно-коммунальной сфере» используются традиционная и модульно-компетентностная технология.

Передача необходимых теоретических знаний и формирование основных представлений происходит с использованием мультимедийного оборудования, рабочих чертежей приборов и средств измерения и контроля.

Лекции проходят в традиционной форме. При возникновении затруднения в понимании материала, делается акцент на тему и пояснение путей решения проблемы либо методом дискуссии, либо наглядной иллюстрации.

При проведении практических занятий используется индивидуальный метод с привлечением знаний лекционного материала и осмысленной информации из СНиПов, ГОСТов, литературы и компьютерных технологий.

Самостоятельная работа стимулирует студентов подбирать и анализировать информационный материал, с дальнейшим использованием его при выполнении домашних заданий и практических аудиторных заданий и итоговой аттестации.

6 Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Аудиторная самостоятельная работа студентов на практических занятиях осуществляется под контролем преподавателя в виде решения задач и выполнения упражнений, которые определяет преподаватель для студента.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов осуществляется в виде чтения с проработкой материала и выполнения домашних заданий с консультациями преподавателя.

Раздел/тема дисциплины	Вид самостоятельной работы	Кол-во часов	Формы контроля
Тема 1. Основные понятия оценки собственности и цели оценки. Виды стоимости, определяемые при оценке собственности. Основные принципы оценки собственности.	Подготовка к лекционным занятиям	4	Фронтальный опрос №1
Тема 2. Информационные ресурсы в области оценки собственности. Методы обработки данных, информационные ресурсы в области оценки недвижимости.	Реферат по информационным ресурсам в области оценки.	8	Защита реферата
Тема 3. Доходный подход к оценке собственности.	Оценка объекта недвижимости доходным подходом, подготовка к практическим занятиям	6	Защита практической работы
Тема 4. Сравнительный подход к оценке собственности.	Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом, подготовка к практическим занятиям	6	Защита практической работы
Тема 5. Затратный подход к оценке собственности.	Оценка объекта недвижимости затратным подходом, подготовка к практическим занятиям	6	Защита практической работы
Тема 6. Вывод итоговой величины стоимости собственности.	Определение итоговой стоимости объекта недвижимости.	6	Защита практической работы
Итого по дисциплине		72 (36 часов на подготовку к экзамену)	Экзамен

7 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Перечень контрольных вопросов для подготовки к экзамену по дисциплине «Оценка собственности в жилищно-коммунальной сфере»:

1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество как физический объект, объект экономических, правовых, социальных отношений.
2. Основные законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Жизненный цикл объекта недвижимости. Экономический, физический и оставшийся срок жизни объекта недвижимости, эффективный и хронологический возраст.
5. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
6. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
7. Виды стоимости, определяемые при оценке собственности.
8. Основные принципы оценки собственности.
9. Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости.
10. Классификация и суть поправок, применяемых при сравнительном подходе.
11. Особенности применения затратного подхода к оценке недвижимости.
12. Методы расчета восстановительной стоимости (затратный подход).
13. Физический износ объектов недвижимости.
14. Функциональный износ объектов недвижимости.
15. Внешний (экономический) износ объектов недвижимости.
16. Методы определения стоимости нового строительства.
17. Временная оценка денежных потоков. Сложный процент. Дисконтирование.
18. Использование таблиц сложного процента.
19. Особенности применения доходного подхода к оценке недвижимости.
20. Метод прямой капитализации (доходный подход). Этапы метода.
21. Анализ финансовой отчетности: ПВД, ДВД, ЧОД.
22. Расчет коэффициента капитализации (доходный подход).
23. Определение нормы возврата по методам Ринга, Инвуда, Хоскольда.
24. Метод дисконтирования денежных потоков. Этапы метода.
25. Особенности расчета денежного потока. Определение ставки дисконтирования.
26. Расчет реверсии. Преимущества и недостатки метода ДДП.
27. Процедура согласования стоимости объекта недвижимости
28. Особенности земельного участка как объекта оценки.
29. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка.
30. Определение стоимости земельного участка методом капитализации дохода.
31. Определение стоимости земельного участка методом остатка. Условия применения.
32. Метод предполагаемого использования и метод разбивки на участки (доходный подход).
33. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
34. Метод выделения при определении стоимости земельных участков. Условия применения.
35. Метод распределения при определении стоимости земельных участков. Условия применения.
36. Последовательность внесения корректировок при оценке земельных участков.
37. Затратный подход к оценке земельных участков.
38. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.
39. Кадастровая оценка земель поселений.
40. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

8 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Основная литература:

1. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - Москва : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/451193> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.

Дополнительная литература:

1. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1085897> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.

2. Плотников, А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - Москва :НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.ISBN 978-5-16-105471-0 (online). - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/754386> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.

Методические указания:

1. Г.В. Кобельков, М.М. Суровцов Методические указания для практических занятий по дисциплине «Оценка собственности» для студентов направления подготовки 08.03.01 «Строительство» всех форм обучения. Магнитогорск: Изд-во Магнитогорск. гос. техн. ун-та им. Г.И. Носова, 2016, 50 с.

2. Оценка недвижимого имущества. Практикум : учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. — Санкт-Петербург : Лань, 2020. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-4271-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138164> (дата обращения: 24.08.2020). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

Программное обеспечение

Наименование ПО	№ договора	Срок действия лицензии
MS Windows 7 Professional(для классов)	Д-1227-18 от 08.10.2018	11.10.2021
MS Windows 7 Professional (для классов)	Д-757-17 от 27.06.2017	27.07.2018
MS Office 2007 Professional	№ 135 от 17.09.2007	бессрочно
7Zip	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Adobe Reader	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Браузер Mozilla Firefox	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Браузер Yandex	свободно распространяемое ПО	бессрочно
FAR Manager	свободно распространяемое ПО	бессрочно

Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Название курса	Ссылка
Электронная база периодических изданий East View Information Services, ООО «ИВИС»	https://dlib.eastview.com/

Национальная информационно-аналитическая система – Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)	URL: https://elibrary.ru/project_risc.asp
Поисковая система Академия Google (Google Scholar)	URL: https://scholar.google.ru/
Информационная система - Единое окно доступа к информационным ресурсам	URL: http://window.edu.ru/

9 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

Лекционные аудитории (ауд. 5-102): Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации (интерактивная доска в комплекте с проектором и компьютером); демонстрационные стенды, плакаты, наглядные пособия.

Помещения для самостоятельной работы (ауд. 5-302): Персональные компьютеры с пакетом MS Office, выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Аудитории для практических занятий, групповых индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (ауд. 5-505): Персональные компьютеры с пакетом MS Office, выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования (ауд 5-206): Шкафы и стеллажи для хранения учебно-методической документации, учебного оборудования и учебно-наглядных пособий; инструменты и оборудование для обслуживания